

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Gemdale Properties and Investment Corporation Limited

金地商置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：535)

截至二零一四年十二月三十一日止年度 之年度業績公佈

年度業績

金地商置集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合業績連同由二零一二年十月一日至二零一三年十二月三十一日止期間之比較數字。

為使本集團之財政年結日與本公司之最終控股公司，金地(集團)股份有限公司(「金地集團」)之財政年結日保持一致，由二零一三年起，本集團之財政年度結算日已由九月三十日改為十二月三十一日。相關比較金額涵蓋由二零一二年十月一日至二零一三年十二月三十一日止十五個月期間，故此或不可完全地與本年度所示之金額直接比較。

由於本集團主要於中國大陸內經營業務，而本集團大部分資產及負債也是按人民幣(「人民幣」)記賬，因此本公司董事(「董事」)認為以人民幣為本集團之呈列貨幣更為合適，且以人民幣呈列財務報表能為管理層控制和監察本集團之業績及財務狀況提供更多相關資料。就此，本集團自截至二零一四年十二月三十一日止年度開始將編制財務報表之呈列貨幣由港幣(「港幣」)變更為人民幣。比較資料已作重列，以便與本年度按人民幣所作之呈列保持一致。

* 僅供識別

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元 (重列)
收入	3	2,168,450	232,906
銷售成本		(1,327,579)	(16,256)
毛利		840,871	216,650
直接經營開支		(290,723)	(254,521)
其他收入及收益	3	98,726	137,652
投資物業之公允值變動 (計提) / 回撥撥備	4	(1,436)	225,700
出售附屬公司之收益淨額	12	293,127	-
行政開支		(77,643)	(94,949)
財務費用	5	(68,089)	(44,880)
應佔合營公司盈虧		(4,797)	(7,893)
除稅前溢利	6	944,868	1,306,735
稅項	7	(298,943)	(274,248)
本年度 / 期間溢利		645,925	1,032,487
以下人士應佔：			
本公司持有人		360,884	1,042,321
非控股股東權益		285,041	(9,834)
		645,925	1,032,487
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本 (人民幣元)	8	0.0397	0.1200
— 攤薄 (人民幣元)	8	0.0397	0.1200

上一期間擬派股息之詳情於附註9中披露。

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元 (重列)
本年度／期間溢利	645,925	1,032,487
其他全面收入／(虧損)		
一將於往後期間重新分類往損益之其他全面收益／(虧損)		
匯兌變動儲備：		
換算海外業務之匯兌差額	(14,899)	100,537
註銷附屬公司之回撥	(63,525)	(120,500)
將於往後期間重新分類往損益之其他全面虧損淨額	(78,424)	(19,963)
一不可於往後期間重新分類往損益之其他全面收益／(虧損)		
匯兌變動儲備：		
換算海外業務之匯兌差額	14,403	(68,162)
本年度／期間其他全面虧損，已扣除稅項	(64,021)	(88,125)
本年度／期間全面收入總額	581,904	944,362
以下人士應佔：		
本公司持有人	309,046	946,651
非控股股東權益	272,858	(2,289)
	581,904	944,362

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零一二年 十月一日 人民幣千元 (重列)
附註			
非流動資產			
物業、廠房及設備	21,803	12,206	1,415
投資物業	3,408,135	3,073,055	1,743,000
預付款項及按金	323,107	6,694	1,512
應收關連公司貸款	200,000	-	-
於合營公司之投資	78,030	82,827	-
可供出售金融投資	6,960	6,936	7,222
遞延稅項資產	40,565	31,106	416
非流動資產總額	4,078,600	3,212,824	1,753,565
流動資產			
待出售物業	861,691	136,060	64,725
發展中物業	7,579,302	6,747,055	1,951,911
收購土地使用權之預付款項	-	402,334	507,817
可供出售金融投資	300,000	-	-
持至到期之投資	-	121,938	-
應收貿易賬款	16,206	7,271	4,049
預付款項、按金及其他應收賬款	212,944	168,567	10,708
應收同系附屬公司款項	8,229	81	-
應收非控股股東款項	49,901	49,731	51,784
受限制現金	10,835	33,207	61
存款、銀行及現金結餘	1,781,943	1,427,295	1,258,945
流動資產總額	10,821,051	9,093,539	3,850,000
流動負債			
應付貿易賬款及票據	1,036,119	285,339	23,047
預收款項、應計提賬項及 其他應付賬款	4,105,120	2,373,340	134,343
附息銀行貸款	301,770	219,488	964,453
應付最終控股公司貸款	757,071	1,879,551	29,000
應付直接控股公司貸款	-	927,107	-
應付非控股股東貸款	-	119,499	-
應付最終控股公司款項	620,286	191,451	-
應付直接控股公司款項	-	52,381	677,158
應付非控股股東款項	57,775	64,110	62,701
應付同系附屬公司款項	1,138	1,021	-
應付關連公司款項	456	456	155
應付稅項	144,822	1,367	56,507
流動負債總額	7,024,557	6,115,110	1,947,364
流動資產淨值	3,796,494	2,978,429	1,902,636
資產總額減流動負債	7,875,094	6,191,253	3,656,201

綜合財務狀況表（續）

於二零一四年十二月三十一日

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零一二年 十月一日 人民幣千元 (重列)
非流動負債			
附息銀行貸款	1,111,025	-	213,266
遞延稅項負債	638,039	611,078	332,724
非流動負債總額	1,749,064	611,078	545,990
資產淨值	6,126,030	5,580,175	3,110,211
權益			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本	899,882	899,882	737,333
儲備	3,990,478	3,714,072	1,702,963
非控股股東權益	4,890,360	4,613,954	2,440,296
	1,235,670	966,221	669,915
權益總額	6,126,030	5,580,175	3,110,211

附註：

1. 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則而編製。本財務報表亦符合香港公司條例有關財務報表編制之適用披露規定，當中本財政年度及比較期間根據香港公司條例（第622章）第9部「帳目及審計」（載於該條例附表11第76條至第87條）之過渡性安排及保留安排，繼續源用前公司條例（第32章）。除投資物業按公允值計算外，本財務報表依據歷史成本慣例編製。本財務報表以人民幣呈列，除另有註明者外，所有數值均進位至最接近千位數。

1.1 呈列貨幣變更

本公司之功能貨幣為港幣。上一財政期間綜合財務報表之呈列貨幣為港幣。

由於本集團主要於中國大陸內經營業務，而本集團大部份資產及負債亦按人民幣記賬，因此董事認為以人民幣為本集團之呈列貨幣更為合適，且以人民幣呈列財務報表能為管理層控制和監察本集團之業績及財務狀況提供更多相關資料。就此，本集團已於截至二零一四年十二月三十一日年度開始將編制財務報表之呈列貨幣由港幣變更為人民幣。比較資料已作重列，以便與本年度按人民幣所作之呈列保持一致。

就本集團以人民幣呈列綜合財務報表而言，綜合財務狀況表所載之資產及負債已按報告期末之收市匯率換算為人民幣，綜合損益表及綜合全面收益表所載之收入及支出已按財政期間之平均匯率換算，惟在期間內匯率大幅波動之情形下，則按交易當日之現行匯率換算，股本、股份溢價及儲備按交易當日之匯率換算，綜合財務狀況表所載之非控股權益按報告期末之收市匯率換算為人民幣。

1.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂之準則，以及新訂之詮釋。

香港財務報告準則第1號之修訂	首次採納香港財務報告準則—政府貸款
香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具：披露—抵銷金融資產與金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂	過渡指引
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）之修訂	投資實體

香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港財務報告準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港財務報告準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表
香港財務報告準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營公司之投資
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產與金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產收回金額之披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第21號	徵費
二零零九年至二零一一年週期年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂
香港財務報告準則第2號之修訂（包括 在二零一零年至二零一二年週期年 度改進內）	歸屬條件的定義 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂（包括 在二零一零年至二零一二年週期年 度改進內）	業務合併中或然代價的會計處理方法 ¹
香港財務報告準則第13號之修訂（包括 在二零一零年至二零一二年週期年 度改進內）	短期應收款及應付款
香港財務報告準則第1號之修訂（包括 在二零一一年至二零一三年週期年 度改進內）	香港財務報告準則生效之意義

¹ 於二零一四年七月一日起生效

除下述就香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第19號（二零一一年）、對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第32號及香港會計準則第36號之修訂，以及包括在二零零九年至二零一一年週期年度改進及二零一零年至二零一二年週期年度改進內若干修訂之闡釋以外，採納上述新訂及經修訂之準則，以及新訂之詮釋對本財務報表並無重大財務影響。

- (a) 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指引綜合財務報表之會計處理部份，亦解決香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號綜合－特殊目的實體提出之問題。該準則訂立單一控制權模式用於確定需要合併入賬之實體。為符合香港財務報告準則第10號對控制權之定義，投資方必須擁有(i)對被投資方之權力，(ii)就其對被投資方之參與而取得可變回報之風險或權利，及(iii)投資方對被投資方行使權力而影響其回報金額之能力。香港財務報告準則第10號引入之變更規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定對何等實體有控制權。

因應採納香港財務報告準則第10號，本集團之會計政策已作出變動以確定對何等實體有控制權。

採納香港財務報告準則第10號並無改變本集團於二零一四年一月一日有關其參與被投資方業務之任何綜合結果。

- (b) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號共同控制實體－合營方作出之非貨幣注資，說明共同控制之合營安排之會計處理。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即合作經營及合營公司，取消了採用按比例綜合合營公司入賬之選擇。根據香港財務報告準則第11號，合營安排之分類取決於因安排而產生之各方權利及責任。合作經營乃合作經營方對安排之資產享有權利及對安排之負債承擔義務之合營安排，並以合作經營方於合作經營之權利及責任為限按逐項對應基準入賬。合營公司乃合營方對安排之淨資產享有權利及根據香港會計準則第28號（二零一一年）規定以權益方法入賬之合營安排。
- (c) 香港財務報告準則第12號列載附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之內。該準則亦引入了對該等實體之多項新披露規定。
- (d) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂釐清香港財務報告準則第10號之過渡指引，及提供進一步寬免，免除將該等準則採納完全追溯應用，限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號與香港會計準則第27號或香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。
- (e) 香港財務報告準則第10號之修訂包括一項投資實體之定義，倘一間投資實體符合該定義可豁免合併入賬。投資實體不作合併時，須按公允值計入損益作為附屬公司入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之一間投資實體，故該等修訂不會對本集團構成影響。
- (f) 香港財務報告準則第13號提供了公允值之精確定義、公允值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變本集團需要使用公允值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公允值之情況下，應如何應用公允值提供了指引。香港財務報告準則第13號採用未來適用法，有關採納對本集團公允值計量並無重大影響。公允值計量之政策已因應香港財務報告準則第13號之指引作出修訂。
- (g) 香港會計準則第19號（二零一一年）載有若干修訂，由基本轉變以至簡單之闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃之會計處理方法之重大變動，包括刪除遞延精算盈虧之確認之選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利之時間、短期僱員福利之分類及界定福利計劃之披露。由於本集團並沒有任何界定福利計劃或僱員終止計劃，以及本集團預期沒有任何重大僱員福利需於報告期後十二個月以後支付，採納本修訂準則對本集團之財務狀況及業績並無影響。
- (h) 香港會計準則第32號之修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」之釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號之結算系統中抵銷標準之應用（例如中央結算所系統），而該系統乃採用非同步之總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂不會對本集團構成影響。

- (i) 香港會計準則第36號之修訂取消香港財務報告準則第13號對並無減值之現金產生單位之可收回金額所作計劃以外之披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值虧損之資產或現金產生單位之可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位（倘其可收回金額乃基於公允值減出售成本）之公允值計量之披露規定。該等修訂自二零一四年一月一日或之後開始化年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。該等修訂對本集團之財務狀況或業績並無任何影響。
- (j) 二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期年度改進載列多項對準則之修訂本。各項準則均設有過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。主要適用於本集團之重要修訂詳列如下：
- 香港會計準則第1號*財務報表之呈列*：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間之差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當一間實體自願提供上個期間以外之比較資料時，其須於財務報表之相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含一套完整之財務報表。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況報表構成重大影響，則須呈列上個期間之期初財務狀況報表。然而，上個期間之期初財務狀況報表之相關附註則毋須呈列。
 - 香港會計準則第32號*金融工具：呈列*：釐清向權益持有人作出分派所產生之所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。該修訂刪除香港會計準則第32號之現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生之任何所得稅須應用香港會計準則第12號之規定。
- (k) 香港財務報告準則第2號修訂本釐清歸屬條件內關於表現及服務條件定義之各事項，包括(i)表現條件須包含服務條件；(ii)當交易對方提供服務時，必須達至表現目標；(iii)表現目標可與實體之經營或活動有關，或與同一集團內其他實體之經營或活動有關；(iv)表現條件可為市場或非市場條件；及(v)倘交易對方於歸屬期內不論因任何原因不再提供服務，則服務條件未能成立。該修訂對本集團並無影響。
- (l) 香港財務報告準則第3號修訂本釐清未分類為權益之業務合併所產生之或然代價安排無論是否屬於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號之範圍內，有關安排應於其後按公允值計入損益計量。該修訂對本集團並無影響。
- (m) 香港財務報告準則第13號修訂本釐清當折現之影響不重大時，未有明確息率之短期應收款及應付款可按發票金額計量。該修訂對本集團並無影響。

2. 經營分部資料

為方便管理，本集團按其產品及服務基準來分類業務單位，現有三個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部－發展及銷售住宅及商用物業；
- (b) 物業投資及管理分部－投資及管理商業園及商用物業；及
- (c) 企業費用分部－本集團就住宅、商用以及商業園項目提供之企業管理服務。

管理層獨立監察本集團經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。評估分部表現時，按可呈報分部溢利／（虧損）得出，即計量除稅前經調整之溢利／（虧損）。除稅前經調整溢利／（虧損）之計量，與本集團之除稅前溢利一致，惟銀行利息收入及財務費用則不計算在內。

本集團分部資料按本集團主要分部報告基準－業務分部呈列。由於本集團逾90%（截至二零一三年十二月三十一日止期間：逾90%）之收入乃來自中國大陸之客戶，且本集團逾90%（二零一三年：逾90%）之資產位於中國大陸，故並無進一步呈列地區分部資料。

分部資產不包括遞延稅項資產及若干存款、銀行及現金結餘，因該等資產乃按集團基準管理。分部負債不包括附息銀行貸款、應付稅項、遞延稅項負債、應付最終控股公司、直接控股公司、非控股股東、同系附屬公司及關連公司款項，以及若干應付直接控股公司貸款，原因為該等負債乃按集團基準管理。

於本年度及上一期間內，各業務分部間並無進行任何交易。

本年度內，管理層如上列第(a)及(b)項所述，分別按物業發展業務及物業投資及管理業務重整其可呈報分部。上一期間，整體之物業發展分部包括物業管理業務，有關商用物業之物業管理業務計入物業發展分部內，而商業園之物業管理及投資則計入另一分部內。董事相信有關重整就資源配置及績效評估可更好地呈報管理層制定決策過程之基礎。由此，上一期間若干分部資料已作重列。

截至二零一四年十二月三十一日止
年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	企業費用 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入:				
銷售予外界客戶	1,974,200	194,250	–	2,168,450
分部業績:	746,296	261,746	(9,158)	998,884
<u>對賬</u>				
銀行利息收入				14,073
財務費用				(68,089)
除稅前溢利				944,868
分部資產:	10,549,369	4,249,494	19,893	14,818,756
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				80,895
資產總額				14,899,651
分部負債:	5,772,075	108,341	17,894	5,898,310
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				2,875,311
負債總額				8,773,621
其他分部資料:				
應佔合營公司盈虧	4,797	–	–	4,797
投資物業之公允值變動	–	(154,832)	–	(154,832)
折舊	890	2,450	3,820	7,160
出售附屬公司之收益淨額 (附註12)	(293,127)	–	–	(293,127)
應收賬款減值/(減值回撥), 淨額	674	869	(107)	1,436
註銷附屬公司之滙兌變動儲備回撥	–	–	(63,525)	(63,525)
資本開支*	2,515	194,907	823	198,245
於合營公司之投資	78,030	–	–	78,030

* 資本開支包括於物業、廠房及設備以及投資物業內之增加。

截至二零一三年十二月三十一日止
十五個月期間

	物業發展 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	企業費用 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入:				
銷售予外界客戶	29,954	202,952	–	232,906
分部業績:	7,270	1,425,464	(93,550)	1,339,184
<u>對賬</u>				
銀行利息收入				12,431
財務費用				(44,880)
除稅前溢利				<u>1,306,735</u>
分部資產:	8,975,164	3,228,906	21,171	12,225,241
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				81,122
資產總額				<u>12,306,363</u>
分部負債:	4,927,304	76,774	14,695	5,018,773
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				1,707,415
負債總額				<u>6,726,188</u>
其他分部資料:				
應佔合營公司盈虧	7,893	–	–	7,893
投資物業之公允值變動	–	(1,128,976)	–	(1,128,976)
折舊	338	498	1,848	2,684
物業發展項目之撥備回撥	(27,621)	(184,847)	–	(212,468)
應收賬款(減值回撥) / 減值, 淨額	(13,512)	164	116	(13,232)
註銷附屬公司之滙兌變動儲備回撥	(120,196)	–	(304)	(120,500)
資本開支*	2,291	18,062	9,503	29,856
於合營公司之投資	82,827	–	–	82,827

* 資本開支包括於物業、廠房及設備以及投資物業內之增加。

3. 收入、其他收入及收益

收入亦為本集團之營業額，指於年／期內出售物業、租金收入總額、來自主要業務之已收與應收物業管理費收入、公用業務使用費收入，以及收取同系附屬公司之項目託管費收入。

年／期內已確認為收入、其他收入及收益之分析如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
收入		
物業銷售	1,974,200	29,954
租金收入總額	105,812	123,554
物業管理費收入	44,486	55,548
公用業務使用費收入	-	4,848
收取同系附屬公司之項目託管費收入	43,952	19,002
	2,168,450	232,906
其他收入及收益		
銀行利息收入	14,073	12,431
應收關連公司貸款之利息收入	3,396	-
可供出售金融投資利息收入	2,957	-
持至到期之投資利息收入	103	-
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥	63,525	120,500
豁免應付非控股股東之貸款利息	10,589	-
其他	4,083	4,721
	98,726	137,652

4. (計提) / 回撥撥備

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
物業發展項目之撥備回撥 (附註)	-	212,468
應收貿易賬款減值回撥 / (減值), 淨額	217	(387)
其他應收賬款 (減值) / 減值回撥, 淨額	(1,653)	13,619
	(1,436)	225,700

附註：有關金額指就中國深圳高新技術產業園一項物業發展項目之過往期間撥備所作之回撥。於上期內，本集團與深圳相關政府部門達成共識重啟發展深圳高新技術產業園第三期物業項目。根據與政府簽訂之框架協議，重啟項目可發展為投資物業及待出售物業。交易詳情已披露於本集團截至二零一二年九月三十日止年度之財務報表附註30。撥備回撥已按其建築面積計入投資物業（人民幣184,847,000元）及發展中物業（人民幣27,621,000元）。

5. 財務費用

財務費用之分析如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
於五年內應全數償還貸款之利息		
— 銀行及其他貸款	46,293	51,584
— 最終控股公司貸款	144,574	56,520
— 直接控股公司貸款	15,238	7,930
— 非控股股東貸款	4,044	6,645
	210,149	122,679
其他財務費用	8,414	9,530
產生之財務費用總額	218,563	132,209
減：已資本化利息		
— 投資物業	(2,687)	-
— 發展中物業	(147,787)	(87,329)
	68,089	44,880

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／（計入）之下列各項：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
折舊	7,300	2,842
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(140)	(158)
	7,160	2,684
租金收入（附註3）	(105,812)	(123,554)
減：開支（附註a）	13,513	20,346
租金收入淨額（附註b）	(92,299)	(103,208)
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額	6	5
出售附屬公司之收益淨額（附註12）	(293,127)	-
投資物業之公允值變動	(154,832)	(1,128,976)
物業發展項目撥備回撥（附註4）	-	(212,468)
土地使用權之攤銷	72,240	56,600
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(72,240)	(56,600)
	-	-
應收貿易賬款（減值回撥）／減值，淨額（附註4）	(217)	387
其他應收賬款減值／（減值回撥），淨額（附註4）	1,653	(13,619)
土地及樓宇之經營租賃之最低付款額	12,935	12,435
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	76,891	69,185
股份酬金開支	40,581	49,913
退休計劃供款	5,839	3,924
減：已沒收之供款	(6)	(834)
退休計劃供款淨額	5,833	3,090
僱員福利之開支總額	123,305	122,188
核數師酬金	1,526	1,701
外匯虧損／（收益），淨額	(1,009)	29,747
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥（附註3）	(63,525)	(120,500)

附註：

- (a) 於年／期內開支已計入於綜合損益表之「直接經營開支」。
- (b) 投資物業之租金收入已計入租金收入淨額內。

7. 稅項

由於本集團於年內並無任何香港應課稅溢利，故並無作出香港利得稅之撥備（截至二零一三年十二月三十一日期間止：無）。中國大陸溢利之稅項已就本年度／期間估計應課稅溢利，按本集團經營業務所處司法權區之現行稅率作計算。

土地增值稅（「土地增值稅」）之撥備已按有關中國法例及規條所載之規定作出估計。土地增值稅按增值價值減除若干可扣減之費用後，按遞增稅率之幅度作出撥備。

於綜合損益表之稅項支出如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
即期 – 香港	-	-
即期 – 中國大陸		
本年度／期間內支出	138,837	23,921
過往年度超額撥備	(5,722)	(852)
中國大陸之土地增值稅	170,376	710
遞延	(4,548)	250,469
	298,943	274,248

8. 本公司持有人應佔每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司持有人應佔年度／期間溢利，及年度／期間內已發行普通股加權平均數9,093,101,032股（截至二零一三年十二月三十一日止期間：8,686,330,023股）作計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司持有人應佔年度／期間溢利計算。用作此項計算之普通股加權平均數為於年／期內已發行普通股數目（即用以計算每股基本盈利者）以及所有潛在攤薄普通股視作行使或轉換為普通股而假設以零代價發行普通股之加權平均數。

每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
盈利		
本公司持有人應佔溢利 (用以計算每股基本盈利)	360,884	1,042,321
	股數	
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間
股份		
於年／期內已發行普通股之加權平均數 (用以計算每股基本盈利)	9,093,101,032	8,686,330,023
攤薄影響－普通股加權平均數： 購股權	-	-
	9,093,101,032	8,686,330,023

由於本公司之購股權行使價高於本公司股份截至二零一四年十二月三十一日止年度及截止二零一三年十二月三十一日止期間之平均市價，故本公司之購股權於該兩個期間並無攤薄影響。

9. 股息

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
擬建末期股息一無（截至二零一三年 十二月三十一日止期間：港幣0.01元）	-	72,630

於二零一五年三月十三日舉行之董事會會議上，董事會決議不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付末期股息。

10. 應收貿易賬款

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款	16,372	7,654
減值	(166)	(383)
	<u>16,206</u>	<u>7,271</u>

應收貿易賬款指已出售物業之所得款及應收租金。已出售物業之所得款按買賣協議之條款由買方支付。應收租金乃預先發出賬單，租客於收到賬單後支付，平均信貸期為一個月。

在正常情況下，本集團不會向其客戶授出信貸期。本集團對未收回之應收款項保持嚴格控制及盡量減低信貸風險。逾期款項餘額由管理層作出定期檢討。鑒於上述原因及本集團之應收貿易賬款涉及若干不同客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或信貸增級工具。應收貿易賬款為非付息及無抵押之款項。

扣除撥備後之應收貿易賬款（以發票日期為準）於報告日期之賬齡分析如下：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
一個月之內	16,206	7,121
一至三個月	-	75
三個月以上	-	75
	<u>16,206</u>	<u>7,271</u>

於本年度／期間應收貿易賬款減值撥備之變動如下：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
於財政年度／期間初	383	11
已確認減值虧損（附注4）	116	398
已撥回減值虧損（附注4）	(333)	(11)
匯兌調整	-	(15)
	<u>166</u>	<u>383</u>

個別減值之應收貿易賬款為關於因面臨財務困難或拖欠利息及／或本金付款之客戶，該等應收賬款預期不能收回。

被視為未有個別或集體出現減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
未逾期及未有減值	16,206	4,268
逾期少於三個月	-	2,928
逾期多於三個月	-	75
	<hr/>	<hr/>
	16,206	7,271

未逾期及未有減值之應收賬款涉及若干不同客戶，該等客戶近期並無拖欠記錄。

逾期但未有減值之應收賬款乃與本集團有良好往績記錄之多名獨立客戶。根據過往經驗，董事認為，由於信貸質素並無重大變動加上有關結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

11. 應付貿易賬款及票據

應付貿易賬款及票據（以發票日期為準）於報告日期之賬齡分析如下：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
一個月之內	800,065	224,507
一至三個月	139,163	47,805
三個月以上	96,891	13,027
	<hr/>	<hr/>
	1,036,119	285,339

應付貿易賬款及票據為非付息且通常於平均一個月內償還。

12. 出售附屬公司

於本年度內，本集團將其於中國大陸兩家非全資附屬公司之全部股權分別出售予最終控股公司兩家全資附屬公司，出售代價為美元172,877,000（相等於人民幣1,053,957,000元）。有關出售已於二零一四年十一月底完成，並於二零一四年十二月收取全部出售現金代價款。

所出售資產淨額之詳情如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
所出售資產淨額：		
物業、廠房及設備	124	-
遞延稅項資產	22,114	-
發展中物業	1,855,821	-
應收同系附屬公司貸款	80,500	-
應收同系附屬公司款項	1,868	-
預付款項、按金及其他應收賬款	87,193	-
預繳稅項	38,435	-
存款、銀行及現金結餘	448,637	-
應付貿易賬款	(167,717)	-
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	(1,498,027)	-
最終控股公司貸款	(131,679)	-
應付最終控股公司款項	(4,369)	-
應付同系附屬公司款項	(958)	-
	731,942	-
出售附屬公司之收益	322,015	-
減：交易成本和相關稅金	(28,888)	-
出售附屬公司之收益淨額	293,127	-
代價淨額	1,025,069	-
支付方式：		
現金	1,025,069	-
就出售附屬公司之現金及現金等值項目 流入淨額之分析如下：		
現金代價淨額	1,025,069	-
出售之存款、銀行及現金結餘	(448,637)	-
就出售附屬公司之現金及現金等值項目 流入淨額	576,432	-

13. 報告期後事項

於二零一四年十二月，本公司與Sino Water Limited Partnership（「Sino Water」）及OUE Lippo Limited（「OUE Lippo」）簽訂了兩份認購股份協議「認購股份協議」。根據認購股份協議，Sino Water同意認購本公司630,000,000股新普通股股份（「Sino Water認購股份」），而OUE Lippo同意認購本公司2,900,000,000股新普通股股份（「OUE Lippo認購股份」）（統稱為「認購股份」），認購價為每股港幣0.52元（「認購事項」）。於認購股份訂定發行條款日（即二零一四年十二月二十四日），本公司股份之收市價為每股港幣0.43元。認購事項所得款項淨額約為港幣18.2億元（相當於人民幣約14.4億元），即每股淨發行價約港幣0.516元，並將用於本集團位於中國瀋陽、大連、杭州、西安及深圳之物業項目建築及開發成本。Sino Water認購股份及OUE Lippo認購股份分別佔本公司於二零一四年十二月三十一日已發行股本約6.93%及31.89%，以及分別佔經配發及發行認購股份擴大後本公司已發行股本約4.99%及22.97%。本公司股東於二零一五年二月二日舉行之股東特別大會上批准認購事項，認購事項已於二零一五年二月十二日完成。

緊接認購事項完成，透過配發及發行3,530,000,000股新股份，本公司已發行股份由9,093,101,032股增加至12,623,101,032股。

14. 比較數字

由於本年度呈列貨幣變更，有關比較數字已作重列，以便與本年度之呈列保持一致，另呈列於二零一二年十月一日第三份財務狀況表。

財務回顧

編製截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截止二零一三年十二月三十一日止十五個月所採用者一致，惟本集團自本年度開始將呈列貨幣由港幣變更為人民幣及首次應用由香港會計師公會頒佈，並自二零一四年一月一日或之後開始本集團財政期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）除外。

截至二零一四年十二月三十一日止期間業績

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之收入由截至二零一三年十二月三十一日止十五個月之人民幣232,900,000元增加至人民幣2,168,500,000元。本年度收入增加主要由於物業銷售之確認收入上升，及向同系附屬公司收取之項目託管費收入增加所致。

本年度之其他收入及收益由截至二零一三年十二月三十一日止十五個月之人民幣137,700,000元減少至人民幣98,700,000元。減少原因主要由於註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥減少人民幣57,000,000元。

本回顧年度內，本集團出售西安及瀋陽兩間非全資附屬公司予本公司最終控股公司之附屬公司，相關收益淨額為人民幣293,100,000元。

本年度內投資物業之公允值變動為人民幣154,800,000元，而截止二零一三年十二月三十一日止十五個月期間則為人民幣1,129,000,000元，減少人民幣974,200,000元。

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得之直接經營開支，由截止二零一三年十二月三十一日止十五個月之人民幣254,500,000元增加至人民幣290,700,000元。開支增加主要乃國內多項物業發展項目於二零一四年展開預售及本集團年內經營業務擴展所致。

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得之行政開支，由截至二零一三年十二月三十一日止十五個月之人民幣94,900,000元減少至人民幣77,600,000元，主要由於本年度為十二個月之行政開支，而上年相應期則為十五個月之開支所致。

本年度之財務費用由截至二零一三年十二月三十一日止十五個月人民幣44,900,000元上升至人民幣68,100,000元。因本集團業務擴展對營運資金之額外需求，本集團於年內增加了向銀行借款，導致利息費用上升。

整體而言，本集團截止二零一四年十二月三十一日止年度錄得之本公司持有人應佔溢利由截止二零一三年十二月三十一日止十五個月人民幣1,042,300,000元減少至人民幣360,900,000元。溢利減少主要由於本年度錄得投資物業公允值收益較去年減少人民幣730,600,000元（已扣除企業所得稅人民幣243,600,000元），同時並無截至二零一三年十二月三十一日止十五個月之一次性撥備回撥人民幣212,500,000元，於本年度內出售附屬公司之收益淨額人民幣293,100,000元及物業銷售溢利之增加則抵銷部分減少之溢利。

本集團錄得每股基本盈利為人民幣0.0397元，截至二零一三年十二月三十一日止十五個月則為人民幣0.1200元，減少67%。於本年度及上年相應期並無任何潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

建議末期股息

董事會決議不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付末期股息(截至二零一三年十二月三十一日止期間：每股港幣0.01元)

業務分部

物業發展

截至二零一四年十二月三十一日止年度，物業發展分部之收入大幅增加至人民幣1,974,200,000元，佔總收入之91%，相對截至二零一三年十二月三十一日止十五個月之收入則為人民幣30,000,000元，佔總收入之13%。本年度之收入主要來自上海山水四季城，大連匯泉及瀋陽藝境項目之物業銷售收入，而上年相應期間只來自瀋陽藝境項目及香港剩餘車位之物業銷售收入。本年度物業發展分部之溢利由上年相應期人民幣7,300,000元增加至人民幣746,300,000元。溢利增加主要由於本年度內物業銷售溢利增加，以及來自出售兩家物業發展附屬公司之收益淨額人民幣293,100,000元。

物業投資及管理

物業投資及管理分部所獲得之收入由截至二零一三年十二月三十一日止十五個月之人民幣203,000,000元，佔總收入87%，減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度之人民幣194,300,000元，佔總收入之9%。收入下降主要由於本年度為十二個月之租金收入，而上年相應期為十五個月之租金收入。由於向同系附屬公司收取之項目託管費收入有所上升，故抵銷了部分下降之收入。回顧年度內之物業投資及管理分部錄得溢利人民幣261,700,000元，包括投資物業公允值收益人民幣154,800,000元，相對上年相應期錄得溢利人民幣1,425,500,000元，包括投資物業公允值收益人民幣1,129,000,000元，以及就深圳威新軟件科技園第三期之一次性撥備回撥人民幣184,800,000元。

股東資金

本集團之股東資金總額由二零一三年十二月三十一日人民幣4,614,000,000元上升至二零一四年十二月三十一日人民幣4,890,400,000元，上升之主要原因乃本回顧年度之本公司持有人應佔溢利人民幣360,900,000元，另扣除支付截止二零一三年十二月三十一日止十五個月期間之末期股息人民幣72,600,000元。按每股基準計算，本公司持有人應佔本集團於二零一四年十二月三十一日之綜合資產淨值增加至人民幣0.538元，而二零一三年十二月三十一日則為人民幣0.507元，上升人民幣0.031元或6%。

財務資源、流動資金及資本架構

流動資金及資本資源

本集團之存款、銀行及現金結餘由二零一三年十二月三十一日人民幣1,427,300,000元增加25%至二零一四年十二月三十一日人民幣1,781,900,000元。增加主要來自收取物業銷售所得款、新增銀行貸款及出售兩家附屬公司予本公司最終控股公司之附屬公司之所得款，扣除用於購買土地儲備款項及支付國內物業發展項目開發成本。

貸款

本集團之銀行貸款總額由二零一三年十二月三十一日人民幣219,500,000元增加544%至二零一四年十二月三十一日人民幣1,412,800,000元。於二零一四年內，本集團安排了三項銀行貸款融資合共人民幣14億元，作為本集團現有債務再融資及提供本集團日常營運資金所需。銀行貸款融資年利率介乎3%至4%。

債務淨額（以貸款總額減現金及銀行存款（不包括受限制現金）計算）於二零一四年十二月三十一日為人民幣387,900,000元，而二零一三年十二月三十一日則為人民幣1,718,400,000元。債務淨額減少人民幣1,330,500,000元主要原因乃收取物業銷售所得款及出售附屬公司之所得款，扣除支付國內物業發展項目之土地使用費及開發成本。本集團之債務淨額比率（定義為債務淨額除以權益總額，包括非控股股東權益）由二零一三年十二月三十一日之31%減少至二零一四年十二月三十一日之6%。

本集團於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日之未償還貸款之還款期情況概述如下：

	於	
	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
短期及長期銀行貸款		
於第一年內或按要求時償還	301,770	219,488
於第二年內	222,205	-
於第三至第五年內， 包括首尾兩年	888,820	-
	1,412,795	219,488
關連方貸款		
於第一年內或按要求時償還	757,071	2,926,157
須於五年內悉數償還之貸款總額	2,169,866	3,145,645

財務管理

外匯風險

於二零一四年十二月三十一日，以美元記賬之貸款水平增加，以港幣及人民幣記賬之貸款則有減少。本集團業務之大部分經營收入以人民幣記賬，因而本集團正承受外匯風險。由於預期人民幣對美元及港幣之匯率變動不大，因此認為外匯風險極微。但本集團將不時檢討及監察貨幣風險，並於適當時候對沖其貨幣風險。

本集團於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
港幣	118,200	927,107
人民幣	757,071	1,879,551
美元	1,294,595	338,987
總額	<u>2,169,866</u>	<u>3,145,645</u>

利率風險

於二零一四年十二月三十一日，本集團65%（二零一三年：7%）貸款按浮動利率計息。利率風險被視為可接受，故毋須考慮對沖。本集團將繼續監控對沖工具（包括利率掉期）之適當性及成本效益，以及考慮固定及浮動利率組合貸款之需要，以便管理其利率風險。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，本集團並無抵押其任何資產。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，就銀行提供按揭貸款予本集團物業之買家，本集團向該等若干銀行提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任向銀行清還該等拖欠買家之未償還按揭本金連同應付利息及罰款，而本集團有權但不限於接管有關物業之法定所有權及其擁有權。本集團之擔保期限由提供相關按揭貸款當日開始至出具物業房產證為止。於二零一四年十二月三十一日，尚未結清之擔保為人民幣76,552,000元（二零一三年：無）。

有關擔保之公允值並不重大，且董事考慮若出現買家拖欠款項時，有關物業之可變現淨值能足夠彌補未償還按揭本金連同應付利息及罰款，因此截至二零一四年十二月三十一日止年度並無就有關擔保於財物報表內計提撥備（截至二零一三年十二月三十一日止期間：無）。

業務回顧

土地儲備

本集團管理層相信，擁有大量優質的土地儲備對物業發展商來說是最重要的成功因素之一，而適時以具競爭力的價格收購土地儲備更是本集團的成功關鍵。

於二零一四年五月，本集團以約人民幣3.02億元於公開土地拍賣會上成功競得杭州市一幅土地，總建築面積約10.1萬平方米，將打造為擁有包括精品社區購物中心及高端公寓在內的綜合物業。該項收購不但增加本集團土地儲備為將來業務發展，而且提供一個擴充本集團於中國商業物業組合之良機以及投資中國商業物業之長線潛力。

於二零一四年十一月，本集團向本公司控股股東金地集團之附屬公司出售位於西安之西安翔悅天下及位於瀋陽之瀋陽濱河左岸項目。通過出售事項，本集團能提前數年實現項目預期收益，有利於本集團把握現時其它高回報的物業投資機會，同時獲得適當的投資收益，從而提升現金儲備，減少本集團負債總額，並更好控制財務風險。

於本公佈日期，本集團土地儲備在全國已涉及9個城市，總建築面積約353萬平方米，其中約39%位於北京、上海及深圳等一線城市，其餘約61%則位於杭州、西安、天津、瀋陽、寧波及大連等二線城市。

分部資料

物業銷售及發展

於二零一四年十二月三十一日，本集團主要發展公寓、住宅項目及商業項目共11個項目作銷售。由於本集團可銷售資源持續增加，優質的住宅產品繼續獲得中高收入水準終端用戶的青睞，因此，自二零一四年開始銷售表現顯著理想。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團累計合約銷售總額約人民幣114億元，累計合約銷售建築面積約84萬平方米，銷售均價為每平方米約人民幣13,600元。

目前正開發的商業項目包括杭州商業綜合體項目及深圳南山區的深圳威新軟件科技園第三期，當中深圳威新軟件科技園第三期將發展為混合用途物業，其建築面積約208,900平方米，涵蓋超高層寫字樓、企業總部基地、研發辦公樓、高端公寓、企業會所及特色商業等為一體式的都市綜合體項目，將成為本集團在深圳打造的旗艦型項目。

物業租賃

於二零一四年十二月三十一日，位於深圳南山區的深圳威新軟件科技園第一、二期出租率達100%，無論是租金收益還是管理品質都是南山核心區域具有代表性的項目，而本集團持有60%權益位於北京海澱區中關村清華科技園的搜狐網路大廈出租率亦達100%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，租金收入增長率和利潤增長率表現優異，同時，園區引進了國際級知名優質租戶如華為、阿里巴巴及英特爾，這兩個項目為本集團帶來租金及物業管理收入達人民幣1.484億元（截至二零一三年十二月三十一日止十五個月：人民幣1.761億元）。

隨著未來深圳威新軟件科技園第三期及杭州商業投入運營，預期租金收入將會進一步支持本集團業績。

企業管治

本公司（連同其附屬公司，「**本集團**」）致力維持高水平之企業管治常規，強調高質素之董事會、有效之內部監控、良好之原則和慣例，且具高透明度及對本公司全體股東（「**股東**」）負責。

本公司依據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四所載之企業管治守則（「**企管守則**」）作出採納該等原則之步驟，並遵照守則條文。董事會已定期審閱企管守則，並認為在截至二零一四年十二月三十一日止年度（「**二零一四年財政年度**」）內，除以下提述之偏離外，本公司已遵照企管守則之適用守則條文：

1. 根據企管守則A.6.7，獨立非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有公正之了解。鑒於獨立非執行董事胡春元先生必須出席已事先安排之業務承諾，故此未能出席本公司分別於二零一四年四月二十三日及二零一四年十一月二十八日舉行之股東周年大會及股東特別大會。
2. 根據企管守則E.1.2，董事會主席應出席本公司股東周年大會。鑒於董事會主席黃俊燦先生必須出席已事先安排之業務承諾，故此未能出席本公司於二零一四年四月二十三日舉行之股東周年大會。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）（經不時修訂）作為本公司董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出特定諮詢後，全體董事確認，彼等於年內遵守標準守則所規定之標準。標準守則亦應用於本公司其他指定高級管理人員。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團共僱用404名（二零一三年：356名）員工。僱員之薪酬維持於具競爭力之水平，而花紅則可按酌情基準且參考本集團表現及個人表現後授出。其他僱員福利包括強積金、保險及醫療保險、教育及培訓津貼計劃，以及購股權計劃。

董事酬金經參考董事之職責、責任及表現以及本集團業績釐定。

購股權計劃

本公司於二零零三年五月二十日採納的購股權計劃（「二零零三年購股權計劃」）已於二零一三年五月二十日期滿，並將不會根據二零零三年購股權計劃授出購股權。而二零零三年購股權計劃屆滿前根據該計劃授出的任何購股權仍然有效及可予行使。本公司於二零一三年五月十五日已採納一新購股權計劃（「二零一三年購股權計劃」），年期由採納日期起計十年。自採納日期起，董事會可酌情向任何合資格人士（按二零一三年購股權計劃之定義）授出購股權以認購本公司股份，惟須受二零一三年購股權計劃的條款及細則所限。

年內，本公司向若干合資格人士授出合共 494,700,000 份購股權可認購本公司股份，而其中 311,000,000 份購股權乃授予本公司董事。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司概無於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

董事會轄下審核委員會（「審核委員會」）已遵照上市規則第3.21條成立，有關訂明其權限及職能之明確書面職權範圍，可於本公司網站(www.gemdalepi.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)上查閱。審核委員會現由胡春元先生（委員會主席）、許照中先生及蔣尚義先生組成。全部審核委員會成員均為本公司獨立非執行董事。

審核委員會之職能為（其中包括）協助董事會審閱財務報告（包括中期及年度業績）、監督本集團內部監控、風險管理、監察內部及外部審核職能以及向董事會作出相關推薦意見，以確保有效和有效率的營運和可靠報告。審核委員會之職能將由董事會定期審閱及於有需要時不時修訂，以確保符合企管守則（經不時修訂）之適用守則條文。

審核委員會已聯同本公司管理層及本公司之核數師安永會計師事務所審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並就審核、內部監控及財務報告等事宜（包括審閱本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績及年報）進行磋商。

暫停辦理股東登記

為確定出席於二零一五年五月八日（星期五）舉行的股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一五年五月六日（星期三）至二零一五年五月八日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得出席上述大會並於會上投票的資格，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票於二零一五年五月五日（星期二）下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

於聯交所及本公司網站刊發全年業績及年報

此業績公告於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.gemdalepi.com 刊載。二零一四年年報將於適當時候寄發予股東並在上述網站可供查閱。

承董事會命
金地商置集團有限公司
主席兼執行董事
黃俊燦

香港，二零一五年三月十三日

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事凌克先生、黃俊燦先生、韋傳軍先生及徐家俊先生；以及三名獨立非執行董事許照中先生、蔣尚義先生及胡春元先生。